

MÉMOIRE

CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

PAR :

Montréal, le 30 septembre 2011

Nous tenons à saluer l'initiative de la Ville de Montréal de consulter la population et les différents intervenants impliqués dans le développement du centre-ville concernant les outils d'aménagement dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme. Sachant que le « Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville » fera l'objet d'une consultation publique, nous profitons donc de cette occasion pour vous partager notre opinion face au document et les différentes orientations soulevées.

Les divers outils urbanistiques, dont le Plan d'urbanisme, définissent plusieurs objectifs à réaliser dont ceux-ci sont essentiellement axés sur la qualité de vie et la consolidation du centre-ville à titre de moteur économique et culturel. Les terrains vacants qui parsèment ce secteur représentent un potentiel énorme à différents niveaux afin de dynamiser et mettre en valeur le centre-ville de Montréal. Nous concentrons nos visées pour ce secteur de la Ville, soit le quartier des Spectacles.

Localisation stratégique et la réalité du marché immobilier

Le Plan d'urbanisme et le Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville mettent de l'avant la concentration des activités au centre-ville, notamment le bureau, l'hôtellerie et la culture afin d'améliorer la position économique de Montréal à l'échelle nationale et internationale. Considérant la position stratégique de Montréal, le prix du pied carré des terrains situés dans le centre des affaires sont très élevés. Rappelons qu'afin de rentabiliser les projets immobiliers et diminuer le coût des unités d'habitation ou des espaces de bureaux dans ce secteur, il est nécessaire de construire des projets denses et élevés dans ces secteurs prisés.

Mentionnons aussi que le nombre de terrains vacants a largement diminué aux cours des dernières décennies et qu'il est indispensable de maximiser ces espaces vides sous utilisés par l'implantation de bâtiments de plusieurs étages afin d'éviter un gaspillage et des pertes considérable pour les promoteurs et la Ville.

L'usage résidentiel au centre-ville

Le dynamisme du centre-ville dépend aussi de la présence de l'usage « résidentiel » dans les quartiers centraux où les usages « bureaux » et « commercial » sont souvent prédominants. L'insertion de l'usage résidentiel à ces usages complémentaires permet une animation après les heures de travail et de l'activité à tout temps de la journée. Par contre, afin de favoriser l'insertion de cet usage dans le tissu urbain compact du centre-ville, il est essentiel de reconsidérer les éléments techniques des bâtiments selon leur usage. « Les édifices résidentiels doivent être suffisamment étroits pour assurer à chaque logement une fenêtre sur l'extérieur. Un rehaussement de la hauteur, sans modification de densité,

favorisera donc des typologies de bâtiments plus compatibles avec l'habitation¹. » Il est donc nécessaire de prendre en considération ces normes dans le cadre de la réglementation municipale.

Par ailleurs, les secteurs mixtes incluant l'usage « résidentiel », caractérisé par une densité importante, offre des avantages intéressants. Chacune des fonctions de ces secteurs jouissent de la proximité et de l'attraction des autres fonctions et vice-versa. Or, si les projets sont dotés d'une densité plus forte, l'achalandage des travailleurs et des résidants sera plus important et les commerces pourront bénéficier de ce flux de circulation plus élevé.

La densité et l'accessibilité

Pour assurer la fonctionnalité des quartiers plus compacts, il est essentiel d'offrir des stationnements souterrains et un réseau de transport en commun efficace. Le centre-ville est doté de ces infrastructures et la Ville prévoit, d'autant plus, déployer plusieurs lignes de tramway dans les prochaines années. Ainsi, sachant que la croissance et le dynamisme sont directement liés à l'offre et la qualité du transport en commun, il appert qu'au niveau de ce type de transport, le centre des affaires est apte à absorber des projets immobiliers de grandes envergures.

De plus, considérant que l'offre est importante dans le centre des affaires de Montréal, les projets mixtes incluant l'usage « commercial » situés à proximité du réseau de transport en commun bénéficient de l'achalandage causé par celui-ci. Ainsi, les projets immobiliers situés dans des secteurs dynamiques qui sont desservis par une panoplie de commerces tout en étant situé près du réseau de transport en commun, auront tendances à prendre de la valeur, ce qui permettra à la ville de percevoir des taxes plus importantes qui pourront ensuite être réinvesties.

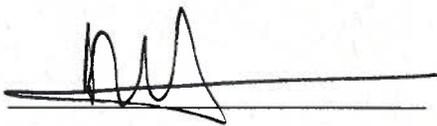
D'autre part, près des deux tiers des résidants du centre-ville y travaillent. Parmi ceux-ci, plusieurs utilisent le transport en commun pour se rendre au travail et d'autres préfèrent les déplacements actifs. Il est prouvé que les projets immobiliers denses situés près des milieux de travail et/ou du réseau de transport en commun favorisent le transport durable tout en défavorisant l'utilisation de véhicules motorisés. Également, l'augmentation des hauteurs et des densités au centre-ville découragera le processus de l'étalement urbain et les coûts importants reliés à ce phénomène.

Conclusion

Nous sommes d'avis que l'augmentation des hauteurs et des densités du centre des affaires et des secteurs limitrophes ainsi que la mixité des usages permettront au centre des affaires de Montréal

¹ Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, Ville de Montréal, juin 2011

d'être plus attractif comme milieu de vie tout en étant compétitif au niveau économique à l'échelle nationale et internationale. Nous appuyons aussi la proposition de la Ville d'exclure du calcul de la densité les équipements culturels et la superficie de plancher des commerces accessibles depuis la rue Sainte-Catherine afin de permettre des projets plus denses sur cet axe. Nous soutenons aussi l'effort de la Ville de mettre l'accent sur les espaces publics et nous serons heureux de collaborer afin de permettre leurs encadrements et leurs animations, tout en respectant le riche héritage et le paysage de la métropole. Finalement, nous croyons que la réalisation des balises d'aménagement établies dans le « Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville » permettra au centre-ville de Montréal de rayonner en tant que pôle culturel et d'emploi majeur et l'un des quartier les plus habité et vivant en Amérique du Nord.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above two parallel horizontal lines.

Fanette Montmartin, architecte